

## **LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.**

### **MEDIDAS RELATIVAS A LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL.**

El 25 de Mayo de 2023, se publicó en el BOE la Ley de la Vivienda, Ley 12/2023 de 24 de Mayo, del Derecho a la vivienda, que introduce cambios significativos en la dinámica actual de las relaciones arrendaticias; y cuya entrada en vigor se produjo el pasado viernes 26 de mayo de 2023, de conformidad con su Disposición Final novena.

Dicha Ley rehabilita, aunque su aplicabilidad no será inmediata, la limitación de rentas arrendaticias y modifica determinados preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que regulan aspectos contractuales, y la Ley de Enjuiciamiento Civil, en lo tocante a los procedimientos de desahucios por faltas de pago y por expiración del plazo contractual, especialmente en los supuestos en que exista situación de vulnerabilidad.

Sin perjuicio de su estudio a fondo, las principales modificaciones operadas son las siguientes:

#### **A.-) Concepto de Gran Tenedor.**

Se deja establecido el concepto de gran tenedor de viviendas que vendrá referido los titulares de más de 10 viviendas (se excluyen locales, trasteros y aparcamientos) en el conjunto del territorio del Estado, sin distinguir entre personas físicas o jurídicas. La Ley da la posibilidad a las Comunidades Autónomas, y en relación únicamente a poblaciones con áreas residenciales tensionadas, de rebajar el número de viviendas hasta 5.

Es decir, hasta que no se efectue la declaración de entorno de mercado residencial tensionado junto con una memoria justificativa, el número de vivienda a efectos de determinar la condición de gran tenedor es de 10 viviendas.

Se establece para los grandes tenedores la obligación de colaborar y suministrar la información que se requiera por la Administración sobre el uso y destino de las viviendas de su propiedad (datos, en su caso, reformas efectuadas, superficies, régimen de utilización de las viviendas, justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad).

### **B) Situaciones de vulnerabilidad.**

Se regula la forma de acreditación válida de la situación de vulnerabilidad: el arrendatario deberá entregar un informe o certificado emitido el último año por los servicios sociales.

Para evaluar la vulnerabilidad en los procedimientos judiciales derivados de arrendamientos, se establecen unas pautas orientativas:

- que el importe de la renta y suministros suponga más de un 30% de los ingresos familiares si estos no superar el límite de 3 meses del IPREM (actualmente esos tres meses supone unos ingresos de unos 1.800 €)
- que existan personas dependientes en la vivienda.

### **C) Información precontractual mínima.**

De forma previa a cualquier operación cuyo objeto sea una vivienda, incluida la mera reserva, el adquirente/arrendatario tiene derecho a obtener los siguientes datos:

- Datos del propietario.
- Condiciones económicas de la operación; precio total, conceptos que están incluidos en el precio, condiciones de financiación o pago que puedan establecerse.

- Características de la vivienda: certificado o cedula de habitabilidad, acreditación de la superficie útil y construida, diferenciando entre privativa y comunitaria, antigüedad del edificio, principales reformas efectuadas; servicios e instalaciones de que dispone, condiciones de accesibilidad, certificado de eficiencia energética, estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.
- Información jurídica: identificación registral, referencia a las cargas, gravámenes y afecciones y cuota de participación fijada en el título de propiedad horizontal. Si se trata de vivienda protegida, indicación de la circunstancia.
- La persona adquirente/ arrendataria podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias nocivas para la salud.
- Si la vivienda va a ser arrendada como vivienda habitual, deberá informarse de la última renta percibida por el arrendamiento de la vivienda que hubiera estado vigente en los 5 años anteriores, así como el valor que pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler que le pueda resultar de aplicación.

## **D) Modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.**

### **1.- MODIFICACIÓN DEL REGIMEN DE PRORROGA LEGAL.**

La duración de los contratos sigue siendo de 5 años (en caso de que el arrendador sea persona física) o 7 años (en caso de que sea persona jurídica), pero se modifican las prórrogas legales:

**Primera Prórroga (art.10.1 LAU):** En caso de que llegado el vencimiento no se haya preavisado con 4 meses(arrendador)/2 meses (arrendatario) de antelación, el contrato se prorrogará por plazos anuales, hasta un máximo de 3 años más. Esta primera prórroga legal, será obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario.

**Segunda Prórroga (art. 10.2 LAU)** Finalizada la primera prórroga, a solicitud del arrendatario podrá aplicarse una prórroga extraordinaria de

un año más sin poder modificar las condiciones contractuales. Para que sea efectiva el **arrendatario deberá acreditar su situación de vulnerabilidad**. Esta segunda prórroga si se cumplen los requisitos, es obligatoria para propietarios grandes tenedores.

**Tercera prórroga (nueva):** Finalizada cualquiera de las dos anteriores en poblaciones con áreas de mercado tensionado, podrá el arrendatario solicitar una nueva prórroga, por plazos anuales, hasta un máximo de 3 años más. Esta tercera prórroga tendrá que ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se haya excluido expresamente por acuerdo de las partes.

## **2.- MODIFICACIÓN DE LA FORMA DE PAGO DE LA RENTA (artículo 17.3 la LAU).**

Tendrá que realizarse por medios electrónicos y vía cuenta bancaria. Solo si el arrendatario no tuviera cuenta bancaria se admite el pago en efectivo y en la vivienda arrendada.

## **3.- MODIFICACIÓN DEL REGIMEN DE ASUNCIÓN DE GASTOS DE LA VIVIENDA (art.20.1 de la LAU).**

Serán a cargo de quien pacten las partes por escrito y con determinación del importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato son a cargo del arrendador.

#### **4.-. ACTUALIZACION DE LA RENTA. REGIMEN TRANSITORIO (artículo 18 LAU).**

Para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual dejará de ser aplicable el IPC o cualquier otro que se haya referenciado en el contrato para la actualización de la renta. Se aplicará el determinado por el Instituto Nacional de Vivienda que quedará definido antes del 31 de Diciembre de 2024.

Hasta entonces se establece un régimen transitorio:

- Hasta el 31 de Diciembre de 2023, si procediera actualizar la renta se efectuará por acuerdo de las partes. Si el propietario es gran tenedor el acuerdo no podrá suponer un incremento mayor a la aplicación del Índice de Garantía de Competitividad que esté publicado a fecha de actualización. Si no lo es, se estará a lo pactado, y si no hay acuerdo será el que determine dicho Índice.
- Si debe actualizarse la renta desde el 1 Enero hasta el 31 de Diciembre de 2024, se deberá pactar entre las partes. Si no se alcanza un acuerdo, se aplicará máximo del 3%.

#### **E) Medidas de Contención de precios.**

##### **1. REGLA GENERAL: LIMITE DE LA RENTA DEL CONTRATO ANTERIOR.**

En los contratos de vivienda habitual en zonas tensionadas, la renta inicial pactada no podrá exceder de la última renta que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez se aplique la cláusula de actualización de la renta del contrato anterior y no podrá repercutirse al arrendatario gastos que no estuvieran previstos en el contrato anterior.

Solo podrá incrementarse un máximo de un 10% cuando se acredite que la vivienda ha sido rehabilitada en los dos años anteriores, o se hayan mejorado las condiciones energéticas (+ de un 30%) o de accesibilidad en

el mismo periodo ó si el contrato se pacta por 10 años con derecho a prorroga por otro periodo igual de 10 años.

## **2. REGLA EN CASO DE GRANDES TENEDORES O INEXISTENCIA DE CONTRATO ANTERIOR.**

Sin perjuicio de lo anterior, si **el propietario es gran tenedor o no existiera un contrato de arrendamiento anterior en los últimos 5 años**, la renta no podrá exceder del límite del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

**Esta previsión será aplicable cuando se apruebe el sistema de índices de referencia por el Ministerio competente.** (Disp. Transitoria Séptima de la LAU, añadida por la Disposición Adicional 6 de la Ley ,12/2023.)

## **F) Procedimientos judiciales**

### **1. EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD (modificación del artículo 150 de la LEC).**

En todos los procedimientos que impliquen un lanzamiento de los ocupantes (desahucio por falta de pago o expiración de termino, incumplimiento de contrato, desahucio por precario, o sumarios para recobrar la posesión), cuando se notifique la resolución que fije fecha para el lanzamiento, se comunicará también a los servicios sociales para que evalúen si existe o no situación de vulnerabilidad.

### **2. REQUISITOS DE ADMISIÓN DE LAS DEMANDAS (modificación del artículo 439 de la LEC)**

Las demandas de los referidos procedimientos deberán contener unos datos esenciales y deberá expresarse si el propietario es gran tenedor y en caso de que no lo sea, acreditarlo mediante certificación del Registro de la Propiedad que detalle la relación de propiedades del titular.

Deberá igualmente en la demanda acreditarse si el demandado está o no en situación de vulnerabilidad, mediante:

- Certificado acreditativo de servicios sociales de menos de 3 meses de antigüedad, que se entregará si el arrendatario lo consiente, ó
- Declaración responsable conforme se ha acudido a servicios sociales en los 5 meses anteriores a la demanda sin que se hubiera atendido a la emisión del certificado ó
- El documento de servicios sociales que exprese que el arrendatario no ha consentido la entrega del certificado del primer punto.

A partir de ahora, es especialmente importante que, al cursar los preavisos se tengan en cuenta estos plazos y se inicie simultáneamente la consulta a servicios sociales para conocer la existencia o no de situación de vulnerabilidad.

### **3. OBLIGACIÓN DE PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN PREVIO A LA DEMANDA EN CASO DE GRAN TENEDOR Y ARRENDATARIO VULNERABLE (modificación del artículo 439 de la LEC)**

**Si el propietario es gran tenedor y el arrendatario se encuentra en situación de vulnerabilidad, no podrá interponerse demanda si no se acredita que se ha acudido de forma previa a un **procedimiento de conciliación o intermediación** que se regulará por la Administración.**

### **4. PRACTICA DE LANZAMIENTOS (modificación del artículo 440 de la LEC)**

Se eliminan los “lanzamientos abiertos”: el señalamiento de lanzamiento deberá contener día y hora exacta en que esté prevista realizar la diligencia.

## G) Medidas fiscales

Se prevé un sistema de **reducciones en el Impuesto sobre la Renta y de Sociedades** que no entrará en vigor hasta el 1 de Enero de 2024.

- Reducción de un 90% del rendimiento neto positivo por las viviendas arrendadas situadas en zona tensionada si se ha rebajado la renta respecto al contrato anterior al menos un 5%.
- Reducción de un 70% del rendimiento neto positivo por las viviendas arrendadas situadas en zona tensionada si se alquilan por primera vez y el arrendatario tenga entre 18 y 35 años.
- Reducción de un 70% del rendimiento neto positivo cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin ánimo de lucro que la destine a vivienda social o a alojamiento de personas con vulnerabilidad económica.
- Reducción de un 60% del rendimiento neto positivo, si no pueden darse las anteriores, pero la vivienda ha sido rehabilitada en los dos años anteriores al contrato de arrendamiento.
- Reducción del 50% en cualquier otro caso.

## H) Régimen transitorio.

Los contratos que actualmente están en vigor se siguen rigiendo por la legislación anterior que les resulta aplicable, salvo que ambas partes pacten acomodar el contrato a esta nueva ley.



Como siempre, en caso de cualquier duda acerca de alguna de las medidas aprobadas, estamos a vuestra disposición, atendida la especial complejidad normativa tras la entrada en vigor de esta Ley, y la variedad de supuestos y situaciones en la que resulta aplicable.